

Oproep nieuwe aanvragen brownfieldconvenanten

1. HET BELANG VAN DE HERONTWIKKELING VAN BROWNFIELDS

Een brownfield is een geografisch aaneensluitend geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden, die zodanig zijn aangetast ten gevolge van vroegere activiteiten dat er structurele maatregelen nodig zijn om ze (opnieuw) in gebruik te kunnen nemen.

De herontwikkeling van brownfields vermijdt het aansnijden van open ruimte en biedt de kans om verwaarloosde omgevingen te herwaarderen en kwaliteitsvol herin te richten.

Brownfieldprojecten die een meerwaarde hebben op sociaal, economisch en milieuvlak, kunnen verschillende beleidsambities in de praktijk omzetten. Vanuit de Vlaamse overheid is er daarom veel interesse in de herontwikkeling van brownfields.

De Vlaamse Regering biedt de mogelijkheid om via het sluiten van een brownfieldconvenant met de overige betrokken publieke en private partijen, een kader te creëren waarbinnen aan afstemming en overleg gedaan kan worden (vb. m.b.t. verlenen van adviezen en vergunningen, subsidies, ...).

In punt 3 komen de afwegingen aan bod die de minister zal maken om het ingediende voorstel in aanmerking te nemen (ontvankelijkheid en gegrondheid).

2. VOORDELEN VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT?

Een brownfieldconvenant biedt de aanvrager verschillende voordelen. Een volledig overzicht is te raadplegen op www.vlaio.be/brownfieldconvenanten maar de voornaamste voordelen betreffen:

a) *Facilitair kader*

- Vanaf de indiening van de projectaanvraag biedt de Vlaamse Regering met haar onderhandelaars een faciliterend kader om de aanvragen te ondersteunen en te begeleiden bij de voorbereiding van de totstandkoming van een brownfieldconvenant.
- Met de betrokken administraties kunnen inspanningsverbintenissen worden opgenomen in het convenant om verschillende procedures optimaal op elkaar af te stemmen.

b) *Financieel*

- Er is een vrijstelling voorzien van de verkooprechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de realisatie van een brownfieldproject.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van risicogronden.
- Er is een opschorting van de leegstandsheffing voor leegstaande bedrijfsruimten die voorwerp zijn van een lopend brownfieldconvenant.
- Er is een vrijstelling van de planbatenregeling bij ruimtelijke planningsprocessen in kader van een Brownfieldconvenant.

c) *Administratief-juridisch faciliteiten*

- De werken en handelingen in het kader van een Brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, worden beschouwd als handeling van algemeen belang volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Faciliteiten op het vlak van administratief goederenrecht.

3. AFWEGINGEN OM IN AANMERKING TE KOMEN.

Het facilitair kader kan een grote hefboom vormen om complexe gebiedsontwikkelingen tot een goed einde te brengen.

In aanvulling op de ontvankelijkheidscriteria en algemene gegrondheidscriteria voor een aanvraag, die zijn vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot vaststelling van de minimale onderhandelingsvoorwaarden, de minimale totstandkomings- en opvolgingsprocedure van een Brownfieldconvenant, worden bijkomende oproepspecifieke gegrondheidscriteria vooropgesteld.

Oproepcriteria kunnen betrekking hebben op de doelstellingen van het Brownfieldproject of de aard van de geplande herontwikkeling, de karakteristieken van de projectgronden of het gebied waarin het Brownfieldproject gelegen is, of de aard of samenstelling van de projectstructuur.

Gelet op de voordelen die verbonden zijn aan een brownfieldconvenant, worden in elk geval **projecten beoogd die de inzet van een brownfieldconvenant en haar faciliterend kader verantwoorden**. Het moet hierbij gaan om toekomstbestendige projecten die mee uitvoering geven aan de beleidsambities die door Vlaanderen naar voren geschoven worden en waarvoor een bovenlokale aanpak een meerwaarde biedt. Bij voorkeur vervullen de projecten een voorbeeldfunctie bv. via doorgedreven duurzaamheid, innovatief karakter, verhoogde tewerkstelling, versterking van de attractiviteit van de kernen, landschapsbeleving, herwaardering onroerend erfgoed, langetermijnbeheer...

Bijkomend wordt gekeken naar:

- de afstemming van de nieuwe invulling op de ligging van het terrein
- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidsaspecten van het brownfieldproject
- bijzondere aandacht voor stortplaatsen
- het beheer (tijdelijk en lange termijn)

a) De afstemming van de nieuwe invulling op de ligging van het terrein

De ligging van het terrein is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden en het te realiseren kwaliteitsvol ruimtelijk rendement.

Het ontwikkelingsvoorstel concretiseert de beleidskeuzes uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarbij wordt aangegeven hoe het project een kwaliteitsvolle bijdrage levert aan de ontwikkeling van de plaats rekening houdend met de vooropgestelde dynamiek, de knooppuntwaarde, het voorzieningenniveau en de directe omgeving.

In elk geval dient onderzocht te worden hoe maximaal kan ingezet worden op een invulling met (een aandeel aan) werklocaties en ruimte voor ondernemers. Het type bedrijfshuisvesting wordt verantwoord door de ligging en wordt afgestemd op de behoefte in de regio. Het kan onder meer gaan om kantoren, KMO-units of ateliers, magazijnen, incubatoren, bedrijfsverzamelgebouwen, labo's en onderzoeksfaciliteiten, trainings- en opleidingscentra, coworking spaces, ...

Illustratief worden hieronder een aantal suggesties van ontwikkeling geformuleerd:

- op locaties met een hoge knooppuntwaarde en goed voorzieningenniveau wordt ingezet op een gepaste mix van verweefbare economische activiteiten en functies met aandacht voor de identiteit van de wijk en het verhogen van de leefbaarheid in de kern. Ruimte voor ondernemers en bedrijven kan aangevuld worden met andere functies die het woon-werkweefsel ondersteunen;
- op daarvoor geschikte terreinen kan ingezet worden op het realiseren van werklocaties voor niet of moeilijk verweefbare economische activiteiten (bv. omwille van de mobiliteitsimpact, aard van de productie-activiteiten,...);
- voor terreinen die goed ontsloten zijn naar het trans-Europees transportnetwerk en/of goed multimodaal bereikbaar zijn, wordt bij voorkeur ingezet op het bundelen van logistieke en industriële activiteiten en op combimobiliteit. Zo wordt ertoe bijgedragen dat de binnenvaart en het spoorvervoer volop hun rol als duurzaam vervoermiddel kunnen spelen;
- slecht ontsloten sites met onvoldoende voorzieningenniveau, kunnen (ev. deels) herbestemd worden naar open ruimte of een andere aanvaardbare bestemming zodat zij een rol kunnen opnemen ivf biodiversiteit, waterbeheer, groenwaarden, voedselproductie, recreatie, het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, het winnen van groene stroom, ...

b) Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidsaspecten van het brownfieldproject

Van alle projecten wordt een kwaliteitsvolle aanpak en invulling, zowel op economisch, ecologisch als maatschappelijk vlak, verwacht.

Van de indiener wordt daarom verwacht dat hij zijn engagement op vlak van duurzaamheid doorheen het gehele herontwikkelingsproces beschrijft en daarbij optimaal inspeelt op de potenties en opportuniteiten van de site en haar omgeving. Daarbij gebruikt de indiener een zelf gekozen duurzaamheidsmeter, die indicatief het beoogde ambitieniveau aangeeft. Ruimtelijk voldoet het project maximaal aan de tien kernkwaliteiten uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Niet elke kernkwaliteit zal voor elk project even relevant zijn, maar het wordt aanbevolen om op zijn minst elke kernkwaliteit mee te nemen in de afweging.

Tijdens de onderhandelings- en uitvoeringsfase zal aandacht zijn voor opvolging en eventuele bijsturing van de duurzaamheidsambities. De overheid kan zich daarbij laten bijstaan door externe partijen.

Voor omvangrijke projecten met grote impact op de omgeving wordt aangemoedigd dat de indiener binnen zijn team zelf expertise voorziet om het kwaliteitsniveau, de duurzaamheid en de positieve impact van het project te verhogen en op te volgen.

c) Bijzondere aandacht voor stortplaatsen

Met betrekking tot het duurzaam voorraadbeheer van (voormalige) stortplaatsen keurde de Vlaamse Regering op 16 oktober 2015 een conceptnota goed. De afvalstoffen van vandaag (Urban Mining) en uit het verleden (Landfill Mining) moeten de grondstoffen worden voor een groene kringloopeconomie. Het voorraadbeheer van stortplaatsen (Dynamic Landfill Management) sluit aan bij het omgevingsdenken en draagt bij tot de nieuwe beleidslijnen voor kringloopeconomie, duurzame ontwikkeling van ruimte en mobiliteit.

Een Brownfieldproject in het kader van herontwikkeling en duurzaam voorraadbeheer van stortplaatsen moet aandacht hebben voor de stortinhoud, het stortoppervlak, de stortomgeving en de algemene beleidsstrategie:

- het duurzaam voorraadbeheer van de afvalstoffen in de stortplaatsen;
- het hoogwaardig valoriseren van deze stoffen als materialen en/of energie;
- het treffen van de nodige beschermingsmaatregelen en het uitvoeren van de bodemsanering overeenkomstig de geplande functie;
- een maximale inschakeling bij structurele samenwerkingsverbanden (kennisuitwisseling).

De aard van de beoogde herontwikkeling van een voormalige stortplaats dient eveneens afgestemd te zijn op de ligging van het project.

d) Het beheer (tijdelijk en lange termijn)

Om de site ook na herontwikkeling te behouden voor de vooropgestelde doelgroep, of te laten voldoen aan de vooropgestelde kwaliteitseisen en functies, is het belangrijk vooraf na te denken over het lange termijn beheer. Hierbij denken we bv. aan fondsvorming, een uitgiftebeleid, beheerstructuren, invoering van instrumenten zoals terugkoop, goedkeuring doorverkoop, ...

In de mate dat nieuw openbaar domein wordt gecreëerd, wordt aangegeven op welke manier voldoende maatregelen zijn genomen om het periodiek en structureel onderhoud te financieren.

Gelet op de duurtijd van complexe brownfieldherontwikkeling, kan de site in afwachting van een definitieve invulling ook een tijdelijk gebruik kennen. Hierbij wordt gedacht aan een benutting in functie van circulaire economie, productie van energie, ... of kan deze reeds een bijdrage leveren aan de definitieve bestemming van het terrein zoals (goedkope) werkplekken voor starters die nadien kunnen doorgroeien op het terrein, pop-up activiteiten en functies in het kader van levendige woon-werkomgevingen die nadien een definitieve verankering in het project kunnen krijgen, ...

4. STRUCTUUR EN INHOUD VAN HET AANVRAAGDOSSIER

De ontvankelijkheidscriteria en algemene gegrondheidscriteria voor een aanvraag zijn vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot vaststelling van de minimale onderhandelingsvoorwaarden, de minimale totstandkomings- en opvolgingsprocedure van een Brownfieldconvenant.

Bijgevolg moet elke aanvraag minstens voldoen aan volgende ontvankelijkheidscriteria:

- 1° de eigenschappen van het projectgebied zijn van die aard dat ze voldoen aan de definities, vermeld in artikel 2 en 3 van het decreet van 30 maart 2007;
- 2° het verzoek wordt uiterlijk ingediend op de indieningsdatum, vermeld in de oproep;
- 3° het ter beschikking gestelde standaardaanvraagformulier is volledig en correct ingevuld;
- 4° bij het standaardaanvraagformulier is een financieel plan gevoegd waarin de financiële haalbaarheid van het project wordt aangetoond;
- 5° bij het standaardaanvraagformulier is een lijst gevoegd van de al uitgevoerde projecten, gekoppeld aan de samenstelling en expertise van de betrokken projectteams;
- 6° door de indiening gaat de projectindieners akkoord met een onderzoek naar zijn kredietwaardigheid. Op verzoek van het permanent secretariaat moet daarvoor de nodige informatie worden aangeleverd;

7° bij het standaardaanvraagformulier voor brownfieldprojecten waarbij de projectgronden of delen ervan zijn verontreinigd of potentieel zijn verontreinigd, zijn de al beschikbare stukken gevoegd over de verontreiniging of potentiële verontreiniging. Het is voldoende om alleen de conclusies bij het formulier te voegen;

8° bij het standaardaanvraagformulier is een presentatie gevoegd waarin de inhoud van het brownfieldproject beknopt wordt weergegeven;

9° van alle vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70% van de oppervlakte van de projectgronden, wordt een (mede)ondertekening als actor of een volmacht om de aanvraag in te dienen, bij de aanvraagdocumenten gevoegd;

10° voor alle percelen in het hele projectgebied kan de eigendomssituatie geverifieerd worden. Als het permanent secretariaat, vermeld in artikel 12 van dit besluit, die informatie niet zelf kan raadplegen, kan gevraagd worden om een recent kadastraal plan en een recente kadastrale legger bij de aanvraag te voegen. Met recent wordt bedoeld dat het kadastrale plan en de kadastrale legger minder dan twee maanden oud zijn op het ogenblik dat het verzoek tot onderhandelingen wordt ingediend. Mogelijke bekende afwijkingen ten opzichte van die recente documenten worden al aangegeven met de eigendomstitels;

11° bij het standaardaanvraagformulier moet het schriftelijk bewijs gevoegd worden dat de gemeente - waarin de onroerende goederen gelegen zijn - kennis heeft genomen van de inhoud van de aanvraag en verklaart dat ze mee wil werken aan de totstandkoming van het brownfieldproject.

Daarnaast voorziet datzelfde besluit in een aantal gegrondheidscriteria waaraan elke aanvraag minstens moet voldoen:

1° de aanvrager toont aan dat het afsluiten van een brownfieldconvenant een aanmerkelijke faciliterende meerwaarde biedt voor de realisatie van het brownfieldproject;

2° de aanvrager toont aan dat een gecoördineerd optreden tussen en van verschillende overheden noodzakelijk is;

3° de aanvrager toont aan dat het voorgestelde project voldoet aan de criteria en randvoorwaarden van de projectoproep.

De aanvrager maakt hiertoe volgende informatie over via het aanvraagdossier:

- Een beschrijving hoe het project mee uitvoering geeft aan de beleidsambities die door Vlaanderen naar voren geschoven worden en op welke manier een bovenlokale aanpak een meerwaarde biedt. Daarnaast wordt aangegeven of het project een voorbeeldfunctie vervult (bv. hoog ambitieniveau inzake duurzaamheid, innovatief karakter, verhoogde tewerkstelling, versterking van de attractiviteit van de kernen, landschapsbeleving, herwaardering onroerend erfgoed, langetermijnbeheer...)
- een motivatie voor het project waarbij wordt aangegeven hoe het project een kwaliteitsvolle bijdrage levert aan de ontwikkeling van de plaats rekening houdend met de vooropgestelde dynamiek, de knooppuntwaarde het voorzieningenniveau en de directe omgeving. In elk geval dient de gekozen invulling met werklocaties en ruimte voor ondernemers verantwoord te worden door de ligging en afstemming op de behoefte in de regio op vlak van bedrijfshuisvesting.
- Aan de hand van de 10 kernkwaliteiten in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (<https://omgeving.vlaanderen.be/aan-de-slag-met-de-10-kernkwaliteiten>), ofwel aan de hand van een zelf gekozen duurzaamheidsmeter,

beschrijft de indiener op welke manier het project invulling geeft aan duurzaamheid op sociaal, economisch en/of milieuvlak, en hoe daarbij optimaal de opportuniteiten van de site en haar omgeving benut worden. Via een duurzaamheidsmeter wordt dit ambitieniveau indicatief aangeduid. De duurzaamheidsmeter moet hiertoe ingevuld worden toegevoegd aan het aanvraagdossier (als nulmeting). Het ambitieniveau kan worden bijgesteld gedurende het onderhandelingsproces.

- Voor de herontwikkeling van stortplaatsen is bijkomend aandacht voor de stortinhoud, het stortoppervlak, de stortomgeving en de algemene beleidsstrategie. De herontwikkeling heeft betrekking op de totaliteit van de stortplaats en de stortplaats omvat minstens 75% van het projectgebied. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de herontwikkeling ook een positieve impact heeft op het resterend stortareaal dat niet door het projectgebied gevat is.
- Het beheer op lange termijn, waardoor een kwalitatieve invulling gegarandeerd blijft, alsook het beheer in afwachting van, en gedurende, de herontwikkeling (tijdelijke invullingen)

5 HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND?

5.1. AANVRAAG INDIENEN

Deze oproep loopt vanaf 15 oktober 2022 tot en met vrijdag 17 november 2023.

De beoordeling zal gespreid gebeuren op 2 momenten, afhankelijk van de periode van indiening:

- 1^e periode: dossiers ingediend vanaf 15 oktober 2022 tot en met 28 april 2023
- 2^e periode: dossiers ingediend vanaf 29 april tot en met 17 november 2023

Bij indiening is het mogelijk om binnen één periode een vooraanmelding te doen waardoor een dossiernummer wordt gegenereerd. Uiterlijk tegen het einde van elke periode dient het dossier te zijn vervolledigd. Elk dossier wordt na de einddatum van een periode geëvalueerd naar volledigheid, ontvankelijkheid en gegrondheid. Een aanvraag kan niet worden verlengd naar een volgende periode.

Aanvraagdossiers worden verplicht digitaal ingediend via het digitale indieningsplatform vergezeld van een aanvraagformulier en bijlagen. De link naar het digitaal indieningsplatform, het aanvraagformulier, sjablonen voor de bijlagen en een handleiding voor de dossieropmaak zijn te vinden op de website van Agentschap Innoveren en Ondernemen www.vlaio.be/brownfieldconvenanten.

5.2. AANVRAAG OPMAKEN

Op de website www.vlaio.be/brownfieldconvenanten en het digitaal indieningsplatform zijn volgende documenten beschikbaar:

- het aanvraagformulier;
- ondertekeningsformulieren voor de niet-penvoerende actoren;
- een model voor een PowerPointpresentatie;
- een model voor het financieel plan (sjabloon optioneel);

- de handleiding voor opmaak en indiening van het dossier.

De penvoerende actor bevestigt de aanvraag via het digitale indieningsplatform. Voor elke bijkomende actor dient het aanvraagformulier een ondertekend formulier te bevatten waarin deze verklaart akkoord te gaan met de aanvraag.

Bij een brownfieldproject kunnen de volgende personen en instanties een actorrol vervullen:

- a) alle betrokken projectontwikkelaars;
- b) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersonen die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject;
- c) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersonen die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengen.

Eén van de actoren moet optreden als aanspreekpunt voor de overheid in het kader van het verdere verloop van het dossier. In de aanvraag wordt deze actor als penvoerende actor aangeduid.

Maken één of meerdere van de projectgronden van de aanvraag het voorwerp uit van een definitief vastgesteld onteigeningsplan, dan zal de onteigenende instantie, en niet de onteigende, dienen op te treden als actor bij het betreffende brownfieldproject.

6. WAT GEBEURT ER NA DE INDIENING VAN DE AANVRAAG?

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen zal nagaan of de aanvraag volledig is en beantwoordt aan de vormvereisten.

Als de aanvraag onvolledig is, of indien de aanvraag niet beantwoordt aan de vormvereisten, brengt het Agentschap Innoveren en Ondernemen de indiener van de aanvraag daarvan op de hoogte.

De indiener wordt in staat gesteld om het initiële aanvraagdossier aan te vullen.

Er wordt aan de indieners gevraagd een toelichting te geven van het project aan de Brownfieldcel, de onderhandelaars, de leden van de ambtelijke werkgroep en de accountmanagers. Van zodra bekend, worden de datum, uur en locatie van de toelichting meegedeeld aan de indieners van een aanvraag.

Na ontvangst, registratie en volledigheidsverklaring, wordt de voorlopige afbakening van het projectgebied gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht aan de eigenaars en de houders van andere zakelijke rechten op projectgronden die niet optreden als actor in het aanvraagdossier. Alle belanghebbenden kunnen tegen de voorlopige afbakening van het projectgebied bezwaar indienen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad of indien kennisgeving vereist is, binnen een termijn van dertig dagen vanaf de kennisgeving.

De Vlaamse minister bevoegd voor Economie beslist, na beoordeling van de ingediende bezwaren en na kennisgeving aan de Brownfieldcel, over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de aanvraag.

Bij de beoordeling van de dossiers staat het de Vlaams minister bevoegd voor Economie vrij om waar nodig de aanvragen geheel of gedeeltelijk te laten screenen door derden en extern

advies in te winnen. Door een aanvraag in te dienen geeft de indiener toestemming om het volledige dossier te laten inkijken door derden, welke wel uitdrukkelijk gebonden zijn tot verdere geheimhouding. Bij onduidelijkheden in het dossier kan de Vlaams minister voor Economie steeds bijkomende informatie opvragen.

Indien een aanvraag onontvankelijk en/of ongegrond is, biedt de Vlaams minister voor Economie de mogelijkheid om het dossier te remediëren. De indiener wordt daarbij geïnformeerd over de elementen die tot de negatieve beslissing hebben geleid.

Indien een aanvraag ontvankelijk en gegrond is, worden onderhandelingen georganiseerd door en op initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering zal de indiener contacteren met het oog op de opstart van de onderhandelingen.

Leiden de onderhandelingen tot de totstandkoming van een ontwerpconvenant, dan organiseert de Vlaamse overheid ten minste één informatie- en inspraakvergadering over het ontwerpconvenant in de betrokken regio.

Komen de betrokkenen niet tot een ontwerptekst van convenant tijdens de onderhandelingsfase, dan worden de onderhandelingen stopgezet.

Een definitief gesloten en ondertekend Brownfieldconvenant moet te allen tijde raadpleegbaar zijn op het gemeentehuis van de gemeente(n) waarbinnen het betrokken brownfieldproject wordt georganiseerd.

7. VOOR VERDERE VRAGEN EN INLICHTINGEN

Agentschap Innoveren en Ondernemen
Brownfieldconvenanten
Koning Albert II-laan 35, bus 12
1030 Brussel

Tel.: 02 553 43 06

E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be

website: www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

Jo BROUNS

Vlaams minister voor Economie

Zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 oktober 2022.